

דצמבר 2008

קווים מנחים

פרק ו': שומת דמי השכירות הראויים למקבצי דיור

1. רקע כללי

מקבץ דיור הוא נכס אשר הועמד לרשות משרד הקליטה לצורך הפעלתו כמרכז מגורים לעולים חדשים מחוסרי אמצעים, בעיקר קשישים המסוגלים לקיים משק בית עצמאי. הצורך בהקמתם של מקבצי הדיור נבע מגידול במספרם המוחלט של עולים הזקוקים לסיוע במציאת פתרון דיור בראשית שנות התשעים עם בואם של גלי העלייה ממדינות חבר העמים.

2. מאפיינים פיזיים של מבנה מקבץ הדיור

מקבץ דיור הוא בדרך כלל בניין רווי בודד המחולק פונקציונאלית לדירות נפרדות, קטנות, עצמאיות הכוללות שרותים, מקלחת ומטבחון. הבניין כולל שטחי שרות ייחודיים, שמשמשים כאולם לפעילות חברתית (ששטחו 1 מ"ר לפחות ליחיד), משרד קבלה, חדר לשומר, מרחבים מוגנים, מעברים, חדרי מדרגות וכו' זאת בהתאם לדרישות ולמפרט משרד הקליטה. מספר הדירות במקבץ דיור טיפוסי הוא בדרך כלל בין 60 ל-200¹ כאשר מרבית הדירות הן דירות חדר והיתרה דירות בנות שני חדרים. השטח² השכיח של דירת חדר הוא כ- 25 מ"ר. השטח השכיח של דירת שני חדרים הוא כ- 36 מ"ר. יחס ברוטו נטו בבניין נע בטווח של 0.26 - 0.56 מ"ר לכל מ"ר דירת³.

1 קיימים מקבצי דיור ספורים החורגים מטווח זה.
2 הגדרת שטח דירה במקבץ דיור היא בדרך כלל לפי השטח התחום בין קירות החוץ שלה (ללא השטח שמתחת לקיר החיצוני) וזאת בשונה מההגדרה המקובלת לשטח דירת מגורים.
3 במניין שטחי השירות לא נכללו חניות בנויות ככל שקיימות.

3. מאפיינים תכנוניים של מבנה מקבץ הדיור

מקבצי הדיור בנויים על קרקע ביעודים שונים: מגורים, מלונאות, דיור מוגן, בית אבות, משרדים, תעשייה, קרקע למקבץ דיור ועוד. בחלק ממקבצי הדיור מכירה הרשויות המקומיות בשימוש כתואם תב"ע ובחלק דורשות הסדרה של שימוש חורג, שכרוכה לעיתים בתשלום היטל השבחה.

4. מאפייני ההתקשרות החוזית בין הבעלים לבין מדינת ישראל

ההתקשרות הראשונה בין המדינה לבין היזם להשכרת מקבץ דיור היא באמצעות מכרז. בהתקשרות זו היזם מתחייב להקים את מקבץ הדיור ולהעמידו לשימוש המדינה בדרך כלל לתקופה של 5 שנים עם אופציה, למדינה בלבד, להארכת ההתקשרות ל- 5 שנים נוספות. היזם מתחייב למסור את המקבץ, כאשר הוא ראוי לאיכלוס ולכן מחויב בנוסף לעבודות הבניה הרגילות המקובלות בבניה רוויה למגורים להתקין מערכת מיזוג אוויר ובחלק מהשטחים המשותפים (בחלק מהחוזים היזם נדרש להתקין מזגנים גם בדירות) ולשאת בעלות חיבורי מים, וחשמל. בתקופת השכירות היזם נהנה משלושה זרמי תשלומים נפרדים:

א. דמי השכירות למבנה הצמודים למדד המחירים לצרכן ומשולמים על ידי המדינה ועל ידי הדיירים⁴ גם על דירות ריקות.⁵

ב. דמי ניהול קבועים⁶ המשולמים על ידי המדינה עבור שירותי ניקיון, תחזוקת השטחים המשותפים, מיזוג אוויר, צביעת דירות בעת החלפת דייר, מוקדן בשעות היום והלילה, שרותי שמירה, וכיו"ב. בחלק מהמקבצים תשלום זה מכסה גם חשבונות הוצאות שוטפים: ארנונה, מים, חשמל, הסקה.

ג. תשלום שמקבל היזם מהדיירים ישירות עבור שירותים נוספים שהוא מוכר להם ושהמדינה אינה צד להם: שרותי כביסה, מכירת מנות מזון וכיו"ב.

5. עקרונות להערכת דמי השכירות הראויים למבנה

דמי השכירות הראויים שיחושבו בשומה הם התשלום בעבור המבנה ללא תחזוקה וניהול. בראייתו של היזם, הנכס הוא נכס עסקי מניב (בדומה לנכסי משרדים, תעשייה ומסחר), אשר מושכר בשלמות למדינה בהתאם לתנאי ההתקשרות ולמפרט, שהוגדרו על ידה לתקופה קצובה (זאת על אף שהשימוש בו הינו למגורים). דמי השכירות הראויים בנכס זה יהיו לפיכך אותם דמי שכירות הוגנים⁷ אשר מקנים ליזם רווח טבעי ומקובל בהשכרה של נכסי מקרקעין מניבים אחרים בכפוף להתאמות ייחודיות הקשורות בסוג ההתקשרות ובטיב השוכרת. לפיכך, ההתייחסות השמאית/כלכלית אל שאלת גובה דמי השכירות הראויים בנכס תהיה כזו שמכמתת את היתרונות והחסרונות שבהשכרת הנכס למטרת מקבץ דיור ביחס למטרת שכירות אחרת של נכס מניב בשוק העסקי הפרטי (בין שוכרים ומשכירים פרטיים בנכסים עסקיים).

4 במועד כתיבת מסמך זה נדרשים הדיירים לשלם כ- 900 ₪ לחודש ואת היתרה משלמת המדינה.

5 התשלום משולם אחת לרבעון (בדרך כלל בסוף הרבעון).

6 דמי הניהול משולמים לבעלים בדרך יחד עם דמי השכירות בתשלום רבעוני אחד.

7 תשלום נמוך מדמי השכירות ההוגנים יביאו את היזם להעדיף השקעה בשוק הנכסים המניבים הפרטיים ותשלום גבוה מדמי השכירות ההוגנים יביא ליזם רווח שמעל למקובל בשוק הנכסים המניבים.

דמי השכירות ייקבעו על פי עקרון התשואה הכלכלית הראויה להשקעה הכספית הכוללת בהקמה ובהכשרה של המיזם למטרת השכירות הייחודית ויכללו שלושה מרכיבים:

א. תשואה ראויה על הנכס כנכס מניב.

ב. החזר של היטל השבחה לשימוש חורג למשך תקופת ההתקשרות (והוצאות מתכלות אחרות הכרוכות בשימוש החורג).

ג. פיצוי עבור מרכיב סיכון ייחודי שבו נושא היזם מעצם התקשרותו בחוזה לתקופה קצובה לנכס המותאם פיזית לצרכי שוכרת אחת (מונופסון) של אי חידוש תקופת השכירות. למעשה, היזם עלול בתום תקופת ההתקשרות לשאת בעלות הכרוכה בהסבת המבנה לשימוש אחר (שהוא השימוש המיטבי הצפוי בנכס) ושווקו או השכרתו לשימוש זה בתום תקופת השכירות.

6. שימוש בגישת התשואה

בחלק קטן ממקבצי הדיור דמי השכירות נקבעו בהליך של מכרז פומבי שפירסמה המדינה⁸. בשאר המקבצים, דמי השכירות נקבעו על בסיס שומת מקרקעין שנערכה עבור משרד הקליטה (בתום תקופת השכירות הראשונה) והיא אינה תוצאה של מפגש כוחות הביקוש וההיצע בין שוכרים רבים ומשכירים רבים.

לפיכך ולנוכח השונויות הרבה בין המקבצים, השימוש בגישת התשואה מוגבל ואפשרי לגבי תוצאות מכרזים למקבצי דיור אחרים (ככל שקיימים). במקבצים שדמי השכירות שבהם נקבעו על בסיס שומה תהיה ההשוואה לעסקאות שכירות בעלת רמת תוקף נמוכה עוד יותר ובדרך כלל תסייע בבדיקת סבירות של תוצאות השומה בלבד.

לא תבוצע השוואה למחירי השכרה של דירות מגורים זאת מאחר ושוק השכירות למגורים ברובו המכריע אינו חייב במס, אינו בדיווח לשלטונות המס ומורכב משוכרים ומשכירים פרטיים בעלי מאפייני תועלת שונים מהתועלות העסקיות.

7. תחשיב של גזירת תשואה ראויה למקבץ דיור

לנוכח הקושי ביישום גישת התשואה בשומת דמי השכירות הראויים למקבץ דיור ייעשה שימוש בתחשיב של גזירת התשואה הראויה לנכס כנכס מניב.

בשיטה זו יחושבו דמי השכירות הראויים כחיבור של התשואה למבנה (כולל רכיב הקרקע) + החזר הוצאות לשימוש חורג + פרמיית סיכון לאי חידוש בתום תקופת השכירות.

א. קביעת שיעור התשואה השנתית הראויה

בשוק הנכסים המניבים (משרדים, תעשייה ונכסים מסחריים) מקובלת תשואה שנעה בטווח שבין 7.5% לבין 10% משווי הנכס זאת בהתאם למצב המשק, רמת הסיכון, הפחת, "שיעור הריבית חסרת הסיכון לטווח ארוך" במועד הקובע ועוד.

במקבצי דיור יש למשכיר יתרון של איתנות פיננסית של השוכרת (המביא להקטנת סיכון) בנוסף קיים

8 לא פורסמו מכרזים למקבצי דיור מזה ארבע שנים ולפיכך במועד כתיבת קווים מנחים אלה לא קיימים מקבצים שלגביהם דמי השכירות עדכניים שנקבעו בדרך של מכרז.

יתרון לגודל (שוכרת יחידה לשטח של אלפי מ"ר) ויתרון לתשלום דמי שכירות קבועים לפי תפוסה מלאה. יחד עם זאת בנכסים המשמשים כמקבצי דיור קיים פחת פיזי מואץ. לנוכח תנאי ההתקשרות וזהות השוכרת יהיה שיעור התשואה השנתית הראויה דומה לזה המקובל בפרויקטים המושכרים למשרדים ששטחם דומה לשוכרת בטוחה⁹.

ב. חישוב התשואה הנומינלית לנכס כנכס מניב

לצורך מציאת התשואה הראויה תחושב ההשקעה¹⁰ למשכיר שבהקמת מקבץ הדיור בערכים ריאליים למועד הקובע ובניכוי פחת (ולא ההשקעה ההיסטורית המוצמדת או ההשקעה בפועל) על פי העקרונות הבאים:

- את מרכיב הקרקע יש לשום בהתאם לייעודה במועד הקובע עפ"י השימוש המיטבי בה (שאינו בהכרח השווי בשימוש כמקבץ דיור).
- קרקע שייעודה "מקבץ דיור" יש לשום כקרקע למגורים שזכויות הבניה בה הן זהות לאלה אשר מוקנות למגרש הנשום בצפיפות הבניה (שטח דירה ממוצעת במבנה) המקובלת בסביבה ובהפחתה בגין מגבלת השימוש בטווח של 10% - 30%.
- אם שוויה של הקרקע מושפע מרכיבי פוטנציאל לשינוי ייעוד תיעשה האבחנה בין החלק בפוטנציאל שעשוי להתממש בתקופת ההתקשרות למקבץ דיור ובין החלק שעשוי להתממש לאחר תקופת ההתקשרות ולהכיר בשווי החלק בפוטנציאל המיוחס לתקופת ההתקשרות בלבד (ראה דוגמה בנספח).
- למרכיב הקרקע יש להוסיף את עלות הקמת המבנה¹¹ בניכוי פחת אפקטיבי (ולא פחת כרונולוגי). לעלות הבניה יש להוסיף עלות בגין חלוקה פנימית לדירות נפרדות רבות (במועד עריכת קווים מנחים אלה חושבה תוספת על בסיס מחירונים של כ- 8%).
- לעלויות הבניה הבסיסיות יתווספו עלויות בניה להתקנת מערכת מיזוג בדירות ובשטחים המשותפים¹².
- לא תובא בחשבון תוספת בגין בניה באיכות גבוהה יותר מהמקובל במגורים בסביבה הקרובה.
- בחישוב עלות הקמת המבנה יובאו בחשבון גם שטחי שירות בבניין עד לשיעור של 40% מהשטח העיקרי¹³.
- בחישוב העלות יובאו בחשבון עלויות סידור מקומות החניה עד לשיעור של מקום חניה אחד לכל שתי דירות.
- עלות הבניה במבנים ייחודיים¹⁴ תחושב לפי "עלות תחליף" ולא לפי "עלות תעתיק".

9 במועד כתיבת קווים מנחים אלה שיעור התשואה השכיח לפרויקטים אלה כ- 8%.
10 מאפייניו הפיזיים של מקבץ דיור בדרך כלל אינם מאפשרים שימוש חלופי אחר (אלא לאחר התאמות). במקבצים שבהם מתאפשר שימוש אחר יוכל השמאי לחשב את התשואה מתוך השווי בשימוש האלטרנטיבי.
11 לצורך חישוב עלות הבניה יש להשתמש במחירונים לבניה למגורים בתוספת ההעמסות (תכנון, פיקוח וכו') וללא מע"מ. בחוזים למקבצי דיור שבהם תוספות מיוחדות יכומתו גם הוצאות היזם בגינם (למשל התקנת מזגנים בדירות).
12 עלויות אלה אינן כלולות בדרך כלל בעלות הבניה הכללית בבניה רוויה למגורים במחירוני הבניה.
13 מאחר ויחידות הדיור שבמקבץ הן עצמאיות מבחינה פונקציונאלית, אין במקבץ צורך ממשי בשטחי שירות נרחבים. שטחי שירות נרחבים נבנים בהם דרך כלל כדי למלא את הצורך בשימוש העתידי בתום השימוש כמקבץ דיור (או שנבנו במקור בבניין שהומר למקבץ דיור).
14 לדוגמה בבתי מלון בעלי תכנון ייחודי או במבנים הבנויים בטכנולוגיית בניה ייחודית.

- בחישוב העלות תובא בחשבון ההשקעה בפיתוח החצר.
- על כל מרכיבי העלות הנ"ל יש להעמיס את מרכיב היזמות¹⁵ בשיעור המקובל לבניה רוויה למגורים. בפרויקטים שבהם נדרשים הליכי תכנון מיוחדים (למשל בקשה לשימוש חורג) יוכל השמאי לייחס יזמות גבוהה יותר עפ"י שיקול דעתו.

הערה:

מבנה המשמש למקבץ דיור מותאם פיזית לשימוש ייחודי זה ושימוש אלטרנטיבי בו דורש התאמות. לפיכך, הערכת שווי הנכס בגישת ההשוואה לנכסים אחרים בדרך כלל אינה ישימה. יחד עם זאת, כאשר ניתן לעשות שימוש אלטרנטיבי במבנה מסויים המשמש כמקבץ דיור יוכל השמאי לשום את שווי בגישת ההשוואה כגישה נוספת שתשקלל עם תחשיב עלות ההשקעה שפורטה לעיל.

ג. החזר היטל השבחה לשימוש חורג (והוצאות מתכלות אחרות הכרוכות בשימוש החורג)

במידה והשימוש כמקבץ דיור מחייב את היזם בתשלום היטל השבחה ובהוצאות "מתכלות" אחרות, תחושב סך ההוצאה ויחושב החזר העלות החודשית למרכיב זה על פי הנוסחא הבאה (ראה דוגמה ונוסחא בנספח):

$$\frac{\text{היטל השבחה לשימוש חורג}}{12 \times (\text{מקדם ערך נוכחי סדרתי})^{16}} = \text{החזר חודשי להוצאות מתכלות}$$

ד. פרמיית סיכון לאי חידוש חוזה השכירות

תחושב ההשקעה העתידית הצפויה הדרושה להתאמת הנכס לשימוש המיטבי בו בתום תקופת השכירות, שתהיה מורכבת מהסכומים הבאים:

1. עלות הבניה הצפויה להתאמת המבנה לשימוש המיטבי בו בתום תקופת השכירות. (חלוקה פנימית מחדש וכיו"ב)¹⁷.
 2. הפחת התכנוני הצפוי בנכס לאחר התאמתו/הסבתו (למשל אם הנכס בנוי בבניה שאינה תואמת את הסביבה וזאת בעקבות השימוש הקודם הייחודי כמקבץ דיור).
- שני מרכיבים אלה יחד מהווים את ההוצאה הכספית העתידית הצפויה ליזם אם לא תממש המדינה את אופציית השכירות לתקופה נוספת.
- כדי לחשב את ההעמסה הכרוכה בסיכון יש להכפיל את ההוצאה הכספית הנ"ל במקדם פרמיית סיכון.
- פרמיית הסיכון השנתית בחמש השנים הראשונות להפעלת המקבץ תהיה 12% מההוצאה הצפויה ליזם באי חידוש (שהם 60% לחמש השנים הראשונות).
 - פרמיית הסיכון השנתית מהשנה השישית ועד לשנה העשירית תהיה 8% מההוצאה הצפויה ליזם באי חידוש (שהם 40% לחמש שנים).
 - פרמיית הסיכון החל מהשנה ה- 11 ואילך יהיה 4% לשנה¹⁸ מההוצאה הצפויה ליזם באי חידוש.

¹⁵ מרכיב היזמות יבטא את השקעת היזם במימון הפרויקט בתקופת בנייתו, הוצאות הקשורות בתקורה ורווח ליזם.
¹⁶ לצורך חישוב מענ"ס ייעשה שימוש בריבית בשיעור של 5% אלא אם השמאי סבור כי במועד הקובע נתקיימו תנאי ריבית מיוחדים המצדיקים שימוש במקדם אחר. החישוב יהיה לממוצע בין תחילת תקופה וסוף תקופה.
¹⁷ בפרויקטים קיימים ישנים שהוסבו למקבץ דיור והשימוש המיטבי שבהם לאחר תקופת ההתקשרות הוא הריסתם (כמו מלון "דיפלומט" בירושלים), לא תחושב פרמיית סיכון כלל.

את ההעמסה השנתית יש לחשב על פי הנוסחה הבאה (ראה דוגמה בנספח):

$$\frac{\text{ההוצאה הכספית העתידית הצפויה באי חידוש}}{12 \times (\text{מקדם ערך עתידי סדרתי})^{19}} \times \frac{\text{שיעור הפרמיה}}{\text{לתקופה}} = \text{פרמיית סיכון חודשית לאי חידוש תקופת השכירות}$$

8. בדיקת סבירות

- לתוצאת התחשיב תבוצע בדיקת סבירות לצורך ניטור שגיאות תחשיביות כדלקמן:
- א. בדיקת סבירות לדמי השכירות הראויים, שחושבו למבנה, תיעשה ע"י חלוקת דמי השכירות שנתקבלו בשטח המבנה ברוטו (ללא שטח החניות הבנויות) והשוואת התוצאה לדמי השכירות המשולמים בנכסים מניבים למשרדים ולהיי-טק ברמת גמר דומה באותו הישוב (דמי השכירות המחושבים למבנה מקבץ דיור יהיו בדרך כלל דומים או נמוכים מדמי השכירות במשרדים).
- ב. בדיקת סבירות להחזר ההוצאות המתכלות תיעשה ע"י חלוקת "ההוצאה המתכלה" במספר חודשי השימוש החורג. הסכום שיתקבל במנה זו אמור להיות נמוך אך קרוב לתוצאת התחשיב.
- ג. בדיקת סבירות לפרמיית הסיכון תיעשה ע"י חלוקת "תוחלת ההוצאה הצפויה" במספר חודשי ההתקשרות. הסכום שיתקבל במנה זו אמור להיות גבוה אך קרוב לתוצאת התחשיב.
- ד. בדיקת סבירות לדמי השכירות למקבץ תיעשה ע"י חלוקת הסכום שהתקבל למספר יחידות הדיור שבמקבץ והשוואתו לדמי השכירות הנהוגים במקבצים דומים.

9. מע"מ

הערכים בתחשיב כולו (קרקע, עלות הקמה, עלות התאמה וכיו"ב) לא יכללו מע"מ. לפיכך השומה לדמי השכירות הראויים שיגזרו מהתחשיב יהיו דמי שכירות ראויים ללא מע"מ. השומה תיערך לדמי השכירות למבנה ולא תכלול את מרכיב הניהול והתחזוקה ככל שנושא בו המשכיר הערה ברוח זו תירשם בסעיף "השומה".

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

נספחים:

תחשיב לדוגמה

הנחיות לחישוב מקדם ערך נוכחי סדרתי וערך עתידי סדרתי.

18 לאחר השנה העשירית גולמו בדמי השכירות בשנים שחלפו הסיכונים שגלומים בהתקשרות המיוחדת למקבץ דיור. ואולם נשאר סיכון קטן יותר שבאחזקת נכס שאינו מותאם לצרכי השוק העסקי.
19 לצורך חישוב מע"מ ייעשה שימוש בריבית בשיעור של 5% אלא אם השמאי סבור כי במועד הקובע נתקיימו תנאי ריבית מיוחדים המצדיקים שימוש במקדם אחר. החישוב יהיה לממוצע בין חישוב לתחילת תקופה וסוף תקופה.

נספח א': תחשיב לדוגמה

תחשיב מקבץ דיור ברח' _____ גו"ח _____

א. נתונים:

108	יח"ד במקבץ
2,015	שטח המגרש במ"ר
תעשיה עתירת ידע 160%	ייעוד הקרקע
5	מס' קומות מעל לקומת קרקע
1	מרתף
לפי גרמושקה 3,240	סה"כ שטח עיקרי במ"ר
1,255	סה"כ שטח שירות ללא חניה
38.7%	שטח שירות באחוזים מהעיקרי
738	חניה בנויה
1,465	שטח חצר מגוננת או מרוצפת
54	צפיפות (יח"ד לדונם)
01/01/2002	מועד אכלוס המקבץ
01/01/2007	מועד חידוש תקופת השכירות
01/01/2012	תום תקופת ההתקשרות הנוכחית
01/01/2007	המועד הקובע
4.205	שער החליפין של הדולר

ב. שווי הקרקע

שווי דונם תעשייה	1,500,000 ₪
שווי המגרש	3,022,500 ₪

הערה: הנכס ממוקם בשולי אזור התעשיה וגלום בשווי פוטנציאל לשינוי ייעוד למגורים. אולם מאחר ואין צפי לשינוי ייעוד בטווח של חמש השנים הקרובות, לא הובא בחשבון הפוטנציאל אלא שווי הקרקע בייעודה הקיים בלבד בשווי 1,500,000 ש"ח לדונם.

ג. שווי המחברים

עלות למ"ר בניה רוויה למגורים דקל 9/06	2,390 ₪
תוספת 8% לחלוקה פנימית ליח"ד רבות נפרדות	2,581 ₪
תוספת להתקנת מזגנים (בשטחים המשותפים ו/או בדירות)	120 ₪
תוספת תכנון, פיקוח ואגרות (לפי חשב 22%)	568 ₪
סה"כ השקעה למ"ר ברוטו בבניין	3,269 ₪
עלות הקמת הבניין כחדש (ללא חניון)	14,692,195 ₪
עלות הקמת החניה הבנויה לפי 450 \$ למ"ר	1,396,102 ₪
סה"כ עלות בניה לבניין כחדש	16,088,297 ₪
בניכוי פחת אפקטיבי שנצבר במבנה של 10%	14,479,468 ₪
פיתוח חצר	120,000 ₪
סה"כ המחברים ללא יזמות	14,599,468 ₪

ד. התשואה הראויה למבנה

שווי הקרקע והמחברים (ב+ג)	17,621,968 ₪
בתוספת יזמות 25%	22,027,459 ₪
תשואה שנתית לפי 8%	1,762,197 ₪

146,850 ₪

תשואה חודשית ראויה למבנה

ה. היטל השבחה לשימוש חורג

היטל השבחה ששולם לחמש שנים מענ"ס ל- 5 שנים בריבית 5% (ממוצע תחילת וסוף תקופה) החזר שנתי לתשלום היטל	200,000 ₪	על פי תשלום בפועל
	4.4377	
	45,068 ₪	
החזר חודשי לתשלום היטל	3,756 ₪	

ו. פרמיית סיכון

ההשקעה שתדרש בהסבה למשרדים ברמת מעטפת לפי 1,100 ₪ למ"ר	4,944,500 ₪	(לפי 8% לשנה)
מקדם פרמיית סיכון (לשנה השישית ועד העשירית)	40%	
מקדם פרמיה X ההשקעה שתדרש באי חידוש	1,977,800 ₪	
מקדם ערך עתידי סידרתי (ל- 5 שנים בריבית 5% ממוצע תחילת-סוף תקופה)	5.6638	
פרמיית סיכון שנתי	349,202 ₪	
פרמיית סיכון חודשית	29,100 ₪	

ז. דמי השכירות הראויים למקבץ דיור

סה"כ דמי שכירות ראויים (ד+ה+ו)	179,706 ₪
---------------------------------------	------------------

ח. בדיקת סבירות

תשואה חודשית להשקעה במבנה	146,850 ₪	
תשואה למ"ר ברוטו	32.67 ₪	\$7.77
היטל השבחה והוצאות מתכלות חלוקה במספר החודשים (60)	200,000 ₪	מסקנה: 3,756 ₪ - סביר
	3,333 ₪	
תוחלת ההוצאה באי חידוש החוזה חלוקה במספר החודשים (60)	1,977,800 ₪	מסקנה: 27,943 ₪ - סביר
	32,963 ₪	
דמי השכירות החודשיים למקבץ דמי השכירות החודשיים לדירה	179,706 ₪	
	1,664 ₪	\$396

דמי השכירות לדירה ממוצעת למקבץ בשכונת _____ בעיר _____	1,750 ₪
דמי השכירות לדירה ממוצעת למקבץ בשכונת _____ בעיר _____	1,900 ₪
דמי השכירות לדירה ממוצעת למקבץ בשכונת _____ בעיר _____	1,800 ₪

הערה:

אילו היה נדרש לשלם את דמ"ש לתקופה של 10 שנים היתה פרמיית הסיכון מחושבת כך:		
ההשקעה שתדרש בהסבה למשרדים ברמת מעטפת לפי 1,100 ₪ למ"ר	4,944,500 ₪	על פי תשלום בפועל
מקדם פרמיית סיכון (לשנה השישית ועד השנה ה- 15)	60%	ראה סעיף 7ד'
מקדם פרמיה X ההשקעה שתדרש באי חידוש	2,966,700 ₪	
מקדם ערך עתידי סידרתי (ל- 10 שנים בריבית 5% ממוצע תחילת-סוף תקופה)	12.8920	
פרמיית סיכון שנתי	230,119 ₪	
פרמיית סיכון חודשית	19,177 ₪	

נספח ב': הנחיות לחישוב מקדם ערך נוכחי וערך עתידי סדרתי

1. מקדם ערך נוכחי סדרתי הדרוש לחישוב החזר ההוצאות המתכלות (כמו היטל ההשבחה למקבץ דיור או הוצאות הקשורות בשימוש החורג) יחושב כממוצע של התוצאה המתקבלת במחשב פיננסי לתחילת ולסוף תקופה או לחילופין ע"י הצבה בנוסחה הבאה:

V – העלות הכספית המתכלה
R – ריבית צמודה לזמן ארוך
n – מספר שנות חוזה ההתקשרות למקבץ הדיור

$$\text{החזר הוצאות מתכלות} = \frac{V}{1 - \frac{1}{(1+R)^n}} \times \left(1 + \frac{R}{2}\right) \times 12$$

2. מקדם ערך עתידי סדרתי הדרוש לחישוב פרמיית הסיכון יחושב כממוצע של התוצאה המתקבלת במחשב פיננסי לתחילת ולסוף תקופה או לחילופין ע"י הצבה בנוסחה הבאה:

V – העלות הכספית הכרוכה באי חידוש חוזה השכירות
R – ריבית צמודה לזמן ארוך
n – מספר שנות חוזה ההתקשרות למקבץ הדיור
P – שיעור פרמיית הסיכון

$$\text{פרמיית הסיכון השנתית} = \frac{V}{\frac{(1+R)^n - 1}{R} \times \left(1 + \frac{R}{2}\right) \times 12} \times P$$